Memo

AAN : Leden van de commissie Ruimte

VAN : Wethouder B.P.M. van der Stee

DATUM : 29 januari 2026

BETREFT : Aanvullende informatie Mariëndijk 37 Honselersdijk en Oudecampsweg 20A de Lier

---

Tussenuitspraak 17 december 2025

Ter zitting heeft Glastuinbouw Nederland voor het eerst aangevoerd dat het college toepassing had moeten geven aan de Beleidsregel verzwaard adviesrecht Westland (hierna Beleidsregel). Deze beroepsgrond is niet bij bezwaar of in het beroepschrift aan de orde geweest. De rechtbank heeft deze “nieuwe” beroepsgrond wel in haar beoordeling betrokken.

Op de zitting is geoordeeld dat beide aanvragen niet voldoen aan artikel 19 van de Beleidsregel, omdat voor beide woningen (Mariëndijk 37 en Oudecampsweg 20A) geldt dat het om een grotere oppervlakte gaat dan 250m². Bij de woning Mariëndijk 37 gaat het om 793m² en bij de woning Oudecampsweg 20A gaat het om 1.865m².

Artikel 19. Andere functies dan glastuinbouwbedrijven

Het bouwen van nieuw op te richten bouwwerken, het uitbreiden van bestaande bouwwerken, het gebruiken van bouwwerken dan wel gronden, het aanleggen van werken of het verrichten van werkzaamheden, ten behoeve van andere functies dan glastuinbouw, vanaf een oppervlak van meer dan 250 m².

De rechtbank is van oordeel dat het college in beide gevallen een verzwaard advies had moeten vragen aan de gemeenteraad, tenzij de uitzondering van artikel 23 geldt. Deze uitzondering is echter gebaseerd op de mogelijke toepassing van de wijzigingsbevoegdheid van artikel 3.7.1 van het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Nu hier echter geen sprake is van bouwen geldt deze uitzondering niet meer. De rechtbank heeft ons in de gelegenheid gesteld om het gebrek te herstellen.

Inhoudelijk is de rechtbank niet ingegaan op de andere beroepsgronden.

Wel of geen verzwaard advies

De destijds bij de zitting aanwezige ambtenaar was inhoudelijk niet op de hoogte waarom er bij beide aanvragen omgevingsvergunning geen verzwaard advies is gevraagd. Bij de aanvragen was ambtelijk wel uitgegaan van artikel 19 van de Beleidsregel, maar dan van het geel gearceerde gedeelte:

Artikel 19. Andere functies dan glastuinbouwbedrijven

Het bouwen van nieuw op te richten bouwwerken, het uitbreiden van bestaande bouwwerken, het gebruiken van bouwwerken dan wel gronden, het aanleggen van werken of het verrichten van werkzaamheden, ten behoeve van andere functies dan glastuinbouw, vanaf een oppervlak van meer dan 250 m².

Bij het bouwen van woningen, vanaf een perceeloppervlak van meer dan 1.000 m².

Memo

In de toelichting van de Beleidsregel staat namelijk het volgende:

19	*Andere functies dan glastuinbouwbedrijven* Initiatieven die zien op een andere functie dan glastuinbouw.	Met het oog op de voorgestane schaalvergroting van de glastuinbouw (Omgevingsvisie 2.0 'Visie op Westland') en de beoogde versnelling van initiatieven, wordt een verruiming voorgesteld in de zin dat andere functies, tot 250 m², zelfstandig door het college van burgemeester en wethouders worden behandeld. De maat 250 m² sluit aan bij de kleinere oppervlaktematen die in het omgevingsplan worden gehanteerd (voor bijvoorbeeld een kampeerterrein). Voor woningen wordt een minimaal perceeloppervlak van 1.000 m² voorgesteld. Deze maat sluit aan bij de mogelijkheden van het omgevingsplan voor het wijzigen van agrarisch gebruik naar een gebruik als burgerwoning.

Na het lezen van de toelichting van artikel 19 van de beleidsregel is er geoordeeld dat als er een woning met omliggende gronden gebouwd mag worden tot een oppervlakte van 1.000m² dat de oppervlakte van 1.000m² zowel voor bouwen als gebruik geldt. Dat is ook logisch, want anders zou een bedrijfswoning die gesloopt wordt en nieuw wordt gebouwd als burgerwoning niet naar de raad hoeven voor verzwaard advies, maar een bedrijfswoning die blijft staan en wordt gebruikt als burgerwoning wel.

Zo gaat het bij de woning Mariëndijk 37 om 793m² en bij de woning Oudecampsweg 20A om 1.865m². Voor de laatste wordt een extra woonrecht aangeleverd (Noord-Lierweg 37 te De Lier), waardoor 2.000m² mag worden omgezet. In beide gevallen is dus geoordeeld dat er geen verzwaard advies gevraagd benodigd was. Dit is ook in lijn met de wijzigingsbevoegdheden uit de WABO, waarbij het college bevoegd was om de bestemming van een woning met omliggende gronden tot en met een oppervlakte van 1.000m² te wijzigen.

Discussie al dan niet toepasselijkheid verzwaard adviesrecht

Om de discussie over het al dan niet verplichte verzwaard advies bij de rechtbank te voorkomen, is ervoor gekozen om ondanks bovenstaande uitleg van artikel 19 toch verzwaard advies te vragen aan de gemeenteraad en dan deze uitleg inclusief het verzwaarde advies voor te leggen aan de rechtbank om het gebrek te herstellen. Op deze manier gaat het dan niet meer om de processuele kant, maar om de inhoudelijke beroepsgronden: het wel of niet terecht verlenen van beide omgevingsvergunningen voor het gebruik van de woningen en omliggende gronden.

Memo

Geschiedenis Mariëndijk 37

Quickscan omzetten Mariëndijk 39
24 maart 2022 hebben wij aangegeven niet positief te staan tegen de omzetting van de woning Mariëndijk 39, omdat direct naast de woning de ontsluitingsweg van het glastuinbouwbedrijf ligt en er daardoor geen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Als optie is meegegeven de woning Mariëndijk 37 om te zetten naar een burgerwoning.

Wijzigingsplan Mariëndijk 37
29-03-2022 heeft de aanvrager een verzoek ingediend om de woning Mariëndijk 37 te wijzigen van de functie ‘Agrarisch-Glastuinbouw’ in de functie ‘Wonen’. Er is destijds geoordeeld dat er voldaan werd aan de voorwaarden opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid van artikel 3.7.1 van het bestemmingsplan ‘Glastuinbouw Westland’.

3.7.1 Omzetten agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning
Van de bestemming "Agrarisch - Glastuinbouw" in de bestemming "Wonen" met als doel een bedrijfswoning van bestemming te doen wijzigen naar een burgerwoning.

Het ontwerp wijzigingsplan heeft vanaf vrijdag 15-09-2023 t/m donderdag 26-10-2023 ter inzage gelegen. Op 08-11-2023 hebben wij het wijzigingsplan gewijzigd vastgesteld en vanaf vrijdag 24-11-2023 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Na de terinzagelegging bleek een zienswijze ingediend te zijn door Glastuinbouw Nederland.

Glastuinbouw Nederland geeft in de zienswijze aan dat er niet wordt voldaan aan de wijzigingsbevoegdheden van artikel 3.7.1 van de planregels. Het gaat dan met name over het feit dat er geen reconstructie of schaalvergroting heeft plaatsgevonden en dat er geen positief advies is van de glastuinbouwdeskundige.

Om niet in deze discussie te belanden is met de aanvrager afgesproken om het wijzigingsplan in te trekken en een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen.

Advies glastuinbouwdeskundige
Op 18 oktober 2023 heeft de AG als volgt nog gereageerd op de casus;

Dhr. H.G.J. Van der Knaap Mariëndijk 37 te Honselersdijk Z-HZ_WIJP-2022-0889 omzetting 2e agrarische woning.
Harry heeft verzocht om dit plan te agenderen op de agenda van de AG. Dit wijzigingsplan ligt namelijk momenteel als ontwerp ter inzage. Harry geeft aan dat er onjuistheden in het plan staan. Er staat in de toelichting dat het AG positief geadviseerd heeft op 17-2-2022. Deze zaak is niet behandeld in de AG. Jan geeft aan dat de datum 17-2-2022 de datum is van behandeling in het ITW.
Het betreft hier, de 2e agrarische woning bij een bedrijf. De commissie stelt dat, net als in de casus Oudecampsweg 20A, niet voldaan aan de voorwaarden voor omzetting. De bedrijfsvoering wordt niet beëindigd, er vindt geen schaalvergroting plaats.
Jan vraagt of de commissie wil adviseren of de 1e en 2e agrarische woningen zodanig gesitueerd zijn dat hierdoor de glastuinbouw nu en in de toekomst wel of niet wordt belemmerd?
Het AG kan geen uitspraak doen of de woning wel of niet in de weg staat, omdat men in eerste instantie al niet voldoet aan de voorwaarden; er vindt geen reconstructie plaats, er is geen sprake van bedrijfsbeëindiging,

De casus is in het ITW-advies ambtelijk positief beoordeeld. Harry geeft aan dat er binnen een straal 30 mtr. een WKK van derde staat. Jan geeft aan dat deze in ieder geval inpandig is en ambtelijk zal moeten worden beoordeeld of dit op milieu hygiënische of akoestische bezwaren stuit.
***Advies:** De AG onthoudt zich van advies ten opzichte van deze casus omdat niet aan de voorwaarde van (fysieke) schaalvergroting en/of herstructurering wordt voldaan.*

Omgevingsvergunning Mariendijk 37 Honselersdijk
Op 11 juli 2024 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Westland een omgevingsvergunning verleend voor het gebruik van de woning aan Mariëndijk 37 in Honselersdijk en de omliggende gronden (circa 793 m²) voor de functie 'Wonen'. De aanvraag was in strijd met het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Westland' waardoor er door middel van een BOPA (Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit) van het bestemmingsplan is afgeweken. De reden om dit met een BOPA te doen was omdat er niet aan alle voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid werd voldaan. Het gaat dan om de punten:

- discussie over het feit of er wel of niet een reconstructie of schaalvergroting heeft plaats gevonden (is "economische schaalvergroting" ook schaalvergroting?);
- geen sprake positief advies glastuinbouwdeskundige.

Bij een BOPA geldt een ander toetsingskader dan de voorwaarden die opgenomen zijn in de wijzigingsbevoegdheid van artikel 3.7.1. Er moet dan sprake zijn van een ETFAL ("evenwichtige toedeling van functies aan locaties").

In de aangeleverde onderbouwing is aangegeven dat er naar onze mening wordt voldaan aan de ETFAL.

Geschiedenis Oudecampsweg 20A

Quickscan omzetten Oudecampsweg 20A
Op 27 juni 2023 heeft de aanvrager een quickscan ingediend voor het wijzigen van de functie van de woning en omliggende gronden Oudecampsweg 20A.Ondanks een negatief advies van de glastuinbouwdeskundige hebben wij aangegeven toch in te stemmen met een verzoek tot omzetting ondanks negatief advies van de glastuinbouwdeskundige.

<u>Advies glastuinbouwdeskundige</u>
Op 12 juli 2023 heeft de AG als volgt nog gereageerd op de casus;

De woning staat niet in de weg voor de glastuinbouw, de woning staat in een woonlint, tussen andere woningen in. Het is een logische keuze om Oudecampsweg 20B als overgebleven agrarische woning bij het bestaande glastuinbouwbedrijf te beschouwen.
Het gevraagde om te zetten perceel is 1.800 m² groot, met een bouwrecht zou dit hele perceel omgezet kunnen worden. Zodoende kan het hele perceel worden benut ten behoeve voor één woonvlak. Dit is ook de wens van de aanvrager.
Bij omzetting mogen bestaande bijgebouwen blijven voor privégebruik tot max.100 m² of 300m³. Met het aanleveren van een extra bouwrecht kan meegewerkt worden tot maximaal 200m² of 600 m³. De adviescommissie constateert echter dat niet voldaan wordt aan alle regels voor omzetting. Er vindt namelijk geen reconstructie of schaalvergroting plaats. Indien schaalvergroting zou plaatsvinden zou de woning wel omgezet kunnen worden.

Memo

Omgevingsvergunning Oudecampsweg 20A
Vanwege het niet voldoen aan alle wijzigingsvoorwaarden en het voorkomen van de discussie over er wel of niet schaalvergroting heeft plaatsgevonden heeft de aanvrager een aanvraag omgevingsvergunning ingediend op 21 februari 2024.

Op 17 juli 2024 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Westland een omgevingsvergunning verleend voor het gebruik van de woning aan Oudecampsweg 20A De Lier en de omliggende gronden (1.865m²) voor de functie 'Wonen'. De aanvraag was in strijd met het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Westland' waardoor er door middel van een BOPA (Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit) van het bestemmingsplan is afgeweken. De reden om dit met een BOPA te doen was omdat er niet aan alle voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid werd voldaan. Het gaat dan om de punten:

- Discussie over het feit of er wel of niet een reconstructie of schaalvergroting heeft plaats gevonden;
- Geen sprake positief advies glastuinbouwdeskundige.

Bij een BOPA hoef je niet te voldoen aan de voorwaarden die opgenomen zijn in de wijzigingsbevoegdheid van artikel 3.7.1, maar moet er sprake zijn van ETFAL (evenwichtige toedeling van functies aan locaties). In de aangeleverde onderbouwing is aangegeven dat er naar onze mening wordt voldaan aan ETFAL.

Bezwaar Glastuinbouw Nederland tegen beide vergunningen
20 augustus 2024 heeft Glastuinbouw Nederland een bezwaar ingediend tegen de verleende omgevingsvergunning Mariëndijk 37 en tegen de verleende omgevingsvergunning Oudecampsweg 20A.

Bij besluiten van 6 februari 2025 hebben wij beide bezwaren ongegrond verklaard en verwezen naar het advies van de Commissie bezwaarschriften.

Beroep Glastuinbouw Nederland
17 maart 2025 heeft Glastuinbouw Nederland beroep aangetekend tegen beide beslissingen op bezwaar.

Memo

Algemene info wijzigingsbevoegdheden onder de Omgevingswet

De Omgevingswet bevat geen basis om een wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplanplicht in een omgevingsplan op te nemen. Onder de Omgevingswet zijn de wijzigingsbevoegdheid en uitwerkingsplicht wel onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Burgemeester en wethouders kunnen op basis van de Omgevingswet echter geen wijzigingsplan of uitwerkingsplan meer vaststellen.

Als een bouwactiviteit in strijd is met het omgevingsplan, kan de vergunning toch binnenplans worden verleend. Dit geldt als de omgevingsplanactiviteit bouwwerken niet in strijd is met de regels van de wijzigingsbevoegdheid uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan[1]. Ook als er geen strijd is met de wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht moeten burgemeester en wethouders wel beoordelen of het bouwplan uit een oogpunt van een ETFAL aanvaardbaar is.

Is er bij een aanvraag **geen** sprake van bouwen, dan is artikel 22.32 bruidsschat niet van toepassing. De gemeente kan dan niet binnenplans verlenen als wordt voldaan aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid, maar kan dan een vergunning voor een BOPA verlenen.

[1] Artikel 22.31 Bruidschat: specifieke beoordelingsregel aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken bij regels over een wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht.